

# Il falò delle aste immobiliari: case vendute a un terzo del valore

## Analisi Reviva

Il prezzo medio in asta è 700 euro al metro quadro, sul mercato è 1.970 euro

Aste in calo del 20% rispetto al 2022: da 191 a 152mila  
Ma solo il Nord migliora

### Morya Longo

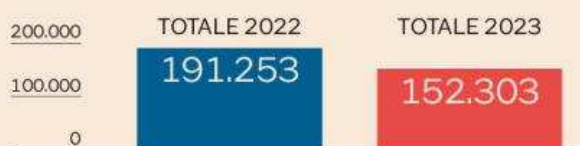
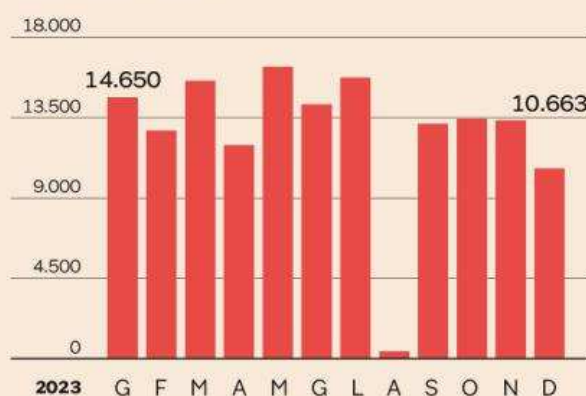
Una gigantesca distruzione di valore. Un falò. Soldi buttati in un frullatore di inefficienze e farraginosità burocratiche: le aste immobiliari questo sono. Un enorme falò di ricchezza. A darne l'ennesima testimonianza è uno studio realizzato dalla fintech Reviva che confronta i prezzi richiesti in asta (tratti dalla sua piattaforma immobiliare.it) con quelli richiesti sul mercato (tratti da immobiliare.it). Ebbene: nel settore residenziale in asta mediamente gli immobili vengono messi in vendita a 700 euro al metro quadro (che vanno dai 330 degli appartamenti ai 1.100 delle ville), mentre sul mercato il prezzo medio nazionale è di 1.970 euro al metro quadro. Certo, il confronto andrebbe fatto tra immobili e località omogenee, dato che in asta si può trattare di case di minor pregio, ma pur con tutti i distinguo del caso questi dati medi italiani dimostrano che gli immobili vengono messi in vendita in asta a poco più di un terzo del valore che avrebbero sul mercato immobiliare. Bruciando una grande quantità di ricchezza.

Questo è un problema perché se gli immobili vengono venduti in asta a un prezzo troppo basso, pervia del-

## Aste immobiliari in calo

Andamento delle aste immobiliari mese per mese.

Dati in numero di aste



Fonte: Reviva

l'inefficienza dei Tribunali e del sistema, a perdere sono sia i creditori (perché non recuperano quanto potrebbero) sia i debitori morosi. Questi ultimi, infatti, perdono la casa all'asta ma restano allo stesso tempo debitori della banca per la cifra residua non coperta dalla vendita dell'immobile. Insomma, per loro oltre al danno della perdita della casa c'è anche la beffa di non estinguere in toto il debito. A guadagnare sono solo gli speculatori. «In realtà gli immobili in asta avrebbero un mercato, le potenzialità ci sarebbero - osserva Giulio Licenza, Co-Founder & CBDO di Reviva, fintech che si occupa proprio di vivacizzazione delle aste -. Il punto è rendere le aste più attrattive».

I dati della ricerca dimostrano che,

**Eccessive svalutazioni penalizzano i creditori ma anche i debitori morosi**

in effetti, un potenziale c'è per riuscire a tenere i prezzi più alti. In media in Italia c'è un immobile in asta per ogni 12,2 immobili in vendita sul mercato. Ma ci sono città come Bologna dove il rapporto è di uno a 52,1 o Milano, dove si sta su uno a 50,7. «Questo significa che il mercato è capiente e perfettamente in grado di assorbire gli immobili che sono posti in asta, prima che si svalutino in maniera eccessiva», continua Licenza. Certo, ci sono anche città come Reggio Calabria dove per ogni immobile in asta ce ne sono 4,7 in vendita sul mercato: qui la capienza è minore. Ma in media in Italia il rapporto è di uno a 12,2. Non poco. E con prezzi così più bassi, l'attrattività delle aste dovrebbe essere ben maggiore.

Eppure non è così. Anche se qualche cosa si muove. Il numero di aste immobiliari, per esempio, nel 2023 è calato del 20% rispetto al 2022: 152mila contro 191mila. E anche nel 2021 erano state di più: 185mila. E il calo continua dal 2015. Questo perché calano le procedure pendenti nei Tribunali, perché gli immobili poco per volta vengono aggiudicati e perché dalle banche - per fortuna - arrivano ultimamente meno crediti in sofferenza. Dunque i Tribunali stanno piano piano smaltendo l'arretrato.

Ma questo dato, positivo, ha una differenziazione geografica non di poco conto: le aste calano molto più al nord (nel 2023 sono state 50mila) che al sud (a 37mila). E il trend continua dal 2019 ad oggi. «Questo è dovuto alla maggior lentezza dei Tribunali delle aree del sud e isole e che quindi impiegano più tempo a concludere le procedure esecutive e concorsuali», spiega Licenza. Così torniamo al tema centrale: l'inefficienza dei Tribunali ha un costo.